

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CIUTAT JARDÍ (8)

Art. 143. Definició

Correspon a àrees de sòl urbà destinades a usos residencials, que estan consolidades amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, o bé amb edificacions d'habitatges unifamiliars en filera.

Art. 144. Categories.

En funció de la talla de parcel·la, de la intensitat d'edificació i del tipus edificatori, s'estableixen sis categories.

Subzona de Ciutat Jardí familiar: categories I, II, III.

Subzona de Ciutat Jardí plurifamiliar: categories IV i V.

Subzona d'ordenació aprovada: Categoria VI. Aquesta categoria comprèn, a més de les ordenacions aprovades anteriorment, les que aquest pla inclou dins d'unitats d'actuació, i que són objecte de condicions específiques d'ordenació.

Art. 145. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació de l'edificació que correspon a aquesta zona és el d'edificació aïllada. La Categoria 6, comprèn també parcel·les amb el tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars en filera, segons s'estableix en el document de planejament o ordenació aprovat que és d'aplicació.

Art. 146. Condicions d'edificació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació de les categories 1 a 5 són les que es determinen als punts següents, les de la categoria 6 són les que es determinen en el corresponent document de planejament o ordenació aprovat, o bé en les unitats d'actuació previstes per aquest pla.

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima del front de la parcel·la són:

Categoria	Superfície	Longitud
I	2.000 m ²	30 m.
II	800 m ²	16 m.
III	400 m ²	14 m.
IV	5.000 m ²	40 m.
V	1.000 m ²	16 m.

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat.

L'Ocupació màxima de la parcel·la i edificabilitat també màxima vénen definides en la següent relació.

Categoria	Ocupació	Edificabilitat
I	15 %	0,25
II	20 %	0,40
III	35 %	0,35
IV	5 %	0,15
V	35 %	1,00

3. Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes de l'edificació principal i de l'auxiliar és la que es senyala tot seguit.

Categoria	Edificació alçada màxima	nombre màxima de plantes
I	7 m.	PB 1PP
II	4 m.	PB
III	4 m.	PB
IV	10 m.	PB 2PP
V	10 m.	PB 2PP

A la categoria II, quan la parcel·la tingui un pendent igual o superior al 20%, s'admetrà que la planta soterrani aflori pel costat de la vall fins una alçada màxima de 2,50 sobre el terreny i mesurada al pla de la façana, sense perjudici del còmput com a sostre edificat de la part que ultrapassi l'alçada d'un metre sobre el terreny.

4. Separacions mínimes

Categoria	front	lateral	fons	entre edificis
I	10	5	10	10
II	6	3	6	6
III	3	3	3	6
IV	12	10	12	15
V	6	4	6	8

5. Edificacions auxiliars

a) Ocupació i alçada màxima

Categoria	Ocupació	alçada màxima del punt més alt de la coberta.
I	2 %	3,5 m.
II	no	—
III	no	—
IV	1 %	3,5 m.

V

no

—

b) Aquestes edificacions auxiliars respectaran les separacions mínimes al front i entre edificacions establertes en el punt anterior. Quan es projectin sense separacions lateral o al fons de la parcel·la la paret confrontant no tindrà en planta longitud superior a 6 m.

c) No obstant allò previst a l'apartat anterior en les categories II i III es permetrà l'edificació auxiliar en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre el front de parcel·la i la rasant del carrer s'hi permet construir un mur de contenció de terres de 2,5 m. d'alçada. El sostre total màxim edificat per a usos auxiliars no ultrapassarà els 30 m².

d) En qualsevol cas el sostre edificat i l'ocupació de la parcel·la per l'edificació auxiliar computarà en el càlcul del sostre i de l'ocupació màxima permesos en la parcel·la.

SECCIÓ TERCERA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 114. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació:

1. Forma i talla de parcel·la.
2. Intensitat d'edificació.
3. Ocupació màxima de parcel·la.
4. alçada màxima de l'edificació.
5. Nombre de plantes.
6. Separacions mínimes.
7. Edificació auxiliar.

Aquests paràmetres tal com es defineixen per al conjunt de zones d'ordenació en edificació aïllada són d'obligat compliment també pels casos d'Estudi de Detall dins l'àmbit d'aquesta qualificació.

Art. 115. Forma i talla mínim de parcel·la (mod 1)

La superfície de la parcel·la es prendrà sempre en projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, i es precisarà per a cada categoria. S'admetrà l'edificació en parcel·la de superfície i façana més petita que les determinades per cada categoria si:

- a) procedeixen de segregacions i divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial del PGM del 1.983
- b) quan s'ajustin a un Pla Parcial aprovat i executat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
- c) parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

- d) Dins l'àmbit de Font Rubí, parcel·les resultants de la primera segregació de la finca rústega inicial, que hagin estat considerades com a tal als efectes de distribució de les quotes urbanístiques de la unitat d'actuació.

Art. 116. Intensitat d'edificació.

La intensitat d'edificació s'aplicarà sobre la superfície de parcel·la, i l'edificabilitat resultant, expressada en metres quadrats de sostre, no podrà ser ultrapassada per la suma de la totalitat del sostre edificable sobre la planta soterrani, inclòs el dels cossos volats tancats o mig-tancats, i el de l'edificació auxiliar.

Art. 117. Ocupació màxima de parcel·la

1.-L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació vindrà definida en cada subzona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclòs els cossos volats. Les plantes soterranis resultants d'excavació o anivellació no podran ultrapassar en cap cas l'ocupació màxima de parcel·la permesa.

2.-Els terrenys no ocupats per l'edificació constituirà l'espai lliure de la parcel·la.

a) els espais lliures de parcel·la no podran ser objecte, de cap altre ús que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

b) els propietaris de dues o més parcel·les podran mancomunar aquests espais lliures, subjectant-se als requisits formals establerts pels patis mancomunats.

c) els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi aquests terrenys, el que significarà pel Municipi el deure de conservar-los amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el Municipi els accepti per considerar d'interès públic o social aquesta cessió.

Art. 118. Alçada màxima de l'edificació i nombre de plantes:

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta baixa. Quan l'edificació per raó del pendent del terreny sigui esglaonada l'alçada es prendrà per a cadascun dels cossos de l'edificació sobre el paviment de les plantes o part de les plantes que tingui la consideració de baixa.

La cota de referència de la planta baixa es prendrà en el centre geomètric de la mateixa o del cos d'edificació que es consideri.

2. Els valors de l'alçada màxima i el nombre de les plantes es determinaran en les normes de cada una de les zones.

3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

a) La teulada amb un màxim de 50% de pendent i que arrancarà com a màxim de la línia de vol de la cornisa a una alçada no superior a la màxima, en el pla de cada façana. Es permeten els pinyons de coberta.

El punt més alt del caraner no estarà mai a una alçada superior a 4 m. pel damunt del terra de la planta que cobreixi.

La planta golfes resultants podran ser habitables, i computen en el càlcul del sostre total edificat.

b) les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,30 m., que només es permetran en els cossos baixos de les edificacions principals i en les edificacions auxiliars.

c) les baranes d'obra fins a una alçada de 1,00 m. sobre les cobertes planes.

d) els elements tècnics de les instal·lacions que no comportin volum d'edificació

e) els remats decoratius, les mansardes i badalots.

4. Quan la planta baixa quedi porxada aquesta no computarà a efectes de superfície edificada. Els cossos tancats com a caixes d'escala, ascensor, porteries o habitacles per a instal·lacions si que es consideraran com a superfície edificada.

Art. 119. Separacions mínimes

Les separacions mínimes entre edificacions o entre aquestes i les partions es regula en cada zona. Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que pot posar-se l'edificació i els cossos volats. Entre edificacions es mesurarà com la distància més petita entre cada edificació i els cossos d'edificació més pròxims i més alts. Entre l'edificació i les partions serà la distància mínima a un pla o superfície reglada vertical de la qual la directriu és la partió de la parcel·la presa des de cada cos de l'edificació inclosos els cossos volats.

Les plantes sota terra respectaran també aquestes separacions mínimes exceptuant-ne, en el cas de que es destinin a garatge, els accessos.

Els ràfecs comptaran als efectes de separació mínima quan adquireixen una volada superior a 70 cm.

Art. 120. Edificació auxiliar

A determinades zones es permet aquest tipus d'edificabilitat auxiliar al servei dels edificis principals per ésser utilitzats com a porteria, locals per dipòsit de materials de jardineria, piscina o d'altres semblants.

Aquesta edificació auxiliar es subjectarà a les condicions establertes per a cada zona.

Art. 121. Adaptació a la topografia i moviments de terres:

1. La rasant natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterada per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació. També podrà ser alterada per a la construcció de les rampes d'accés als garatges soterranis.

2. A més dels moviments de terres permesos en caràcter general, en terrenys amb pendent, es podran fer aterrossaments de l'espai lliure de

parcel·la de manera que el volum de terres excavat i el terraplenat quedin sensiblement compensats dins de la parcel·la.

En terrenys de pendent màxim inferior a un 5%, l'alteració de la rasant natural no serà superior a 0,40 m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent màxim comprès entre el 5% al 10%, l'alteració de la rasant natural no serà superior a 0,60m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent comprès entre el 10 i el 20 %, l'alteració de la rasant natural no serà superior a 0,80m. per sobre o per sota.

3. L'alçada del murets de contenció de terres que resultin dels aterraments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m. Els talussos tindran un pendent màxim d' 1 d'alçada per 1,5 de base.

4. En aquelles parcel·les situades al costat muntanya del carrer, on en el límit de la parcel·la confrontant amb el carrer s'hi produeix un desnivell promig superior a 1,50 m., entre la rasant del carrer i la del terreny natural, s'hi podrà construir un mur de contenció de la mateixa alçada seguint l'alineació del vial, encare que això comporti ultrapassar els límits establerts al punt dos anterior.

5. Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior de maçoneria de pedra del país, i s'evitaran els murs d'escullera.